

Gemeente Weert  
Team Projecten & Processen  
T.a.v. mw. Susanne Eurlings  
Postbus 950  
6000 AZ Weert

**E-mail: S.Eurlings@weert.nl**

**Den Bosch, 4 september 2017**

**Inzake: Markttechnische update (actualisatie raming inbrengwaarden)  
Project Kampershoek Noord 2010 - 2<sup>e</sup> Herziening Exploitatieplan**

Geachte mevrouw Eurlings,

Naar aanleiding van het verzoek daartoe namens de gemeente Weert per email van 22 juni 2017, gaat hierbij een markttechnische update ten behoeve van de inbrengwaarden zoals bedoeld in de Afdeling Grondexploitatie (Wro) voor het project Kampershoek Noord 2010, de 2<sup>e</sup> Herziening van het betreffende Exploitatieplan daarbij.

Met vriendelijke groet,



Drs. K.F.J.P. de Bont RT

## Considerans

Bij rapport van 22 mei 2017, is door drs. K.F.J.P. de Bont RT (hierna: deskundige) de inbrengwaarde getaxeerd voor zover die betref het project "Kampershoek Noord 2010" te Weert, de 1<sup>e</sup> Herziening van het betreffende Exploitatieplan daarbij. Gevraagd wordt aan deskundige thans of deze inbrengwaarde, met rapportage van 22 mei 2017, nog actueel is en in die zin dan ook kan dienen voor inmiddels de 2<sup>e</sup> Herziening waarvoor momenteel een nieuw exploitatieplan wordt opgesteld.

Deskundige overweegt dienaangaande het volgende.

### A. Over het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

1. Van toepassing op de vraag, zijn de regels vanuit het reglement voor de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), de artikelen 11.12 en 11.13.
2. Van toepassing op de vraag en het antwoord, zijn het reglement voor de Kamer LAV van het NRVT integraal (versie 19 november 2015 en de wijzigingen daarop, versie 15 juni 2017) zowel als de thans geldende Algemene gedrags- en beroepsregels (AGB) van het NRVT (versie 19 november 2015 en de wijzigingen daarop, versie 15 juni 2017).
3. Van toepassing op de vraag en het antwoord, is tevens hetgeen is bepaald in de "Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV, niet-marktwaardetaxaties" van het NRVT (Publicatieversie juli 2017). Hierin is, voor zover relevant, vastgelegd dat professionele taxatiediensten voor niet-marktwaardetaxaties, waaronder te verstaan het taxeren van inbrengwaarden, in de regel worden beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiediensten zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.
4. Uitgangspunt is dat opdrachtgever zich vergewist van de toepasselijke regelgeving die hiervoor is genoemd en die wordt daarom niet expliciet nader nog uitgeschreven, tenzij dit voor het begrip van deze markttechnische update door deskundige noodzakelijk wordt geacht. Alsdan zal nader worden ingegaan op de nadere toelichting behoevende regelen en regelingen.
5. In artikel 11.12 van het Kamerreglement LAV, wordt aangegeven dat de waardepeildatum van een taxatie of een hertaxatie maximaal 24 maanden geleden mag zijn als een markttechnische update wordt afgegeven en voorts dat er een wijziging moet hebben plaatsgevonden met betrekking tot het getaxeerde vastgoedobject die niet van fysieke aard is, maar een wijziging betreft in de relevante markt of andere omstandigheden. De waardepeildatum van de hertaxatie waarop deze update ziet, is 1 januari 2017, verwezen wordt ten deze naar paragraaf 3 onder C van het taxatierapport van 22 mei 2017.

Deze update ziet dus op een taxatie met een waardepeildatum van minder dan 24 maanden oud. Voorts heeft geen wijziging plaatsgevonden van fysieke aard van het getaxeerde waarop deze update ziet, maar worden diverse andere omstandigheden gewijzigd met de 2<sup>e</sup> Herziening. Verwezen wordt ten deze naar de omschrijving van de (gewenste) aanpassingen met de 2<sup>e</sup> Herziening onder considerans C en D hierna.

6. In artikel 11.13 van het Kamerreglement LAV, wordt aangegeven dat de markttechnische update onderdeel uitmaakt (al dan niet in de vorm van een allonge) van het taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie en dat op het taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt, de minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie en weergegeven in het Kamerreglement LAV, onverkort van toepassing zijn. Vanwege deze regels verklaart deskundige deze markttechnische update dan ook tot een onlosmakelijk onderdeel van het "Taxatierapport Betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening Inzake 1<sup>e</sup> Herziening Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 te Weert ("Kampershoek 2.0")" zoals dat door ondergetekende is opgesteld en gedateerd 22 mei 2017.
7. In artikel 11.14 van het Kamerreglement LAV, wordt aangegeven dat de geregistreerde taxateur aard en strekking van de markttechnische update in het (her)taxatierapport waarop het betrekking heeft, vastlegt. Dit is met het vorenstaande en hierna nog opgenomen gedeelte door deskundige in deze brief met considerans georganiseerd. De geregistreerde taxateur voorts, kan de markttechnische update uitvoeren zonder opname ter plaatse en dit is in casu ook gebeurd (geen opname). Voorts kan de geregistreerde taxateur, indien aan de orde, volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het vastgoedobject.

B. Over Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

1. In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en dat die onder meer bevat een exploitatieopzet, bestaande uit onder meer en voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.
2. Een tussentijdse hertaxatie van de inbrengwaarde van gronden (al dan niet met daarop aanwezige opstallen), kan bij een herziening van een exploitatieplan aan de orde en verplicht zijn. Dit is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer bevestigd in de uitspraak (Valkenswaard) van 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3645. Het door de Afdeling, ook in voormelde uitspraak, voorgestane en te hanteren criterium, is dat onderdelen van een exploitatieplan door de raad moeten worden herzien als er sprake is van zodanige feiten en omstandigheden ten opzichte van het vastgestelde vorige exploitatieplan, dat daarin voor de raad een aanleiding moet zijn gelegen de betreffende exploitatieplan-onderdelen te herzien (ro. 2.2). Uit de uitspraak volgt naar de mening van deskundige verder dat het een zelfstandige taak van de raad (als bevoegd gezag) is bij een herziening van het exploitatieplan, om na te gaan of er dergelijke feiten en omstandigheden zijn die aanleiding geven tot het moeten (dit in tegenstelling tot 'kunnen') wijzigen van die onderdelen van een exploitatieplan. Dit geldt daarmee ook voor de inbrengwaarde. Daarbij komt naar de mening van deskundige echter ook de bijkomende voorwaarde dat, gezien de onafhankelijkheidseis aan de taxateur, de raad hier aan de taxateur de vraag dient voor te leggen of de feiten/omstandigheden die de ingrediënten vormen voor een herziening van het exploitatieplan, aanleiding geven tot hertaxatie van de inbrengwaarde. Dit zelfstandige oordeel van de taxateur (dat kan in de vorm van een schriftelijke verklaring) dient ook bij de toelichting op het herzieningsbesluit te worden gevoegd. Als uit de verklaring volgt dat een hertaxatie aan de orde is, dient ook de hertaxatie te worden verwerkt in het herzieningsbesluit. Als blijkt dat een markttechnische update aan de orde is, dan geldt daarvoor hetzelfde. En als blijkt dat geen herziening of update noodzakelijk is, dan geldt eveneens dat de verklaring daartoe van de taxateur dient te worden verwerkt in het herzieningsbesluit.

C. Over de wijzigingen met de 2<sup>e</sup> Herziening

De vraag is of het vorenstaande onder Considerans B thans aan de orde is, een en ander bezien vanuit de systematiek van, voor en over de inbrengwaarden. Deskundige is van mening van wel. Voor de vraag of in relatie tot de voorgenomen 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 een hertaxatie van de inbrengwaarde aan de orde is, gaat het namelijk om een aantal ingrediënten (die hierna nog nader worden toegelicht en) die naar de mening van deskundige aanleiding geven tot de noodzaak van herziening. Daarbij wordt opgemerkt dat vanuit de in de 1<sup>e</sup> Herziening gehanteerde aanpak, er met de 2<sup>e</sup> Herziening sowieso sprake is van gewijzigde (nieuwe) eindtekst. Er ontstaat door de herziening hierdoor een nieuw geconsolideerd exploitatieplan zoals dat luidt als de 2<sup>e</sup> Herziening. Deskundige overweegt het volgende (zoals weergegeven in de 2<sup>e</sup> Herziening van het Exploitatieplan Kampershoek 2010, versie 21 juli in concept).

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek Noord 2010 op 6 juli 2011, is het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 vastgesteld. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan waren, ondanks het door de gemeente op dat moment gevoerde verwervingsbeleid, niet alle gronden waarop bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro waren voorzien, door de gemeente aangekocht of verworven. Evenmin waren op dat moment voor alle gronden van derden overeenkomsten over kostenverhaal en locatie-eisen gesloten. Daardoor was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek Noord 2010 sprake van de situatie dat het kostenverhaal voor alle gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd. Daarnaast achtte de gemeenteraad het noodzakelijk regels over bepaalde onderwerpen van locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen. Dit alles maakte dat de plicht bestond gelijktijdig met het bestemmingsplan het oorspronkelijk exploitatieplan vast te stellen.

Medio 2017 heeft het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 1<sup>e</sup> Herziening in ontwerp ter visie gelegen. Tijdens het tot stand komen van dit exploitatieplan, was een gedeelte van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, reeds uitgevoerd. Er waren op dat moment evenwel nog geen omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het bedrijventerrein verleend. De aanleiding voor de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan was drieledig te noemen, een en ander zoals in het taxatierapport door deskundige van 22 mei 2017 onder Hoofdstuk F valt te lezen. Het besluit tot de 1<sup>e</sup> Herziening van het exploitatieplan, kan worden getypeerd als aangaande een herziening van structurele onderdelen. Het oorspronkelijke exploitatieplan is met de 1<sup>e</sup> Herziening dan ook beoogd integraal te herzien.

Ten behoeve van de realisatie voorts van grootschalige logistieke bouwpercelen, is de gemeenteraad momenteel voornemens het bestemmingsplan Kampershoek Noord 3<sup>e</sup> partiële herziening vast te stellen. Het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 zoals dat zal komen te luiden na de 2<sup>e</sup> Herziening, zal daarmee dan gekoppeld zijn aan de volgende planologische besluiten:

- a. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010";
- b. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010", 1<sup>e</sup> partiële herziening;

- c. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010”, 2<sup>e</sup> partiële herziening.
- d. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010”, 3<sup>e</sup> partiële herziening.

Ook het besluit tot 2<sup>e</sup> Herziening van het exploitatieplan kan dan worden getypeerd als een integrale herziening, bevattende een herziening van structurele onderdelen. De aanleiding voor de 2<sup>e</sup> Herziening van het exploitatieplan is tweeledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3e partiële herziening, wordt de planologische basis gelegd voor realisatie van grootschalige logistieke bouwpercelen in het plangebied. Het gevolg daarvan is dat de aanvankelijk in het plangebied, parallel aan de Ringbaan-Noord gelegen, opgenomen centrale hoofdweg komt te vervallen. Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskartaat is aangepast. In de ruimtegebruikskartaat is het tracé van de centrale hoofdweg onder meer verlegd. Het gevolg van deze bestemmingsplanherziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast op de wegvallende kosten van aanleg van openbare ruimte en toename van het uitgeefbaar gebied.
- b. In het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 april 2017. De eigendomssituatie wordt met de 2<sup>e</sup> Herziening geactualiseerd naar 1 mei 2017. De 2<sup>e</sup> Herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied uit de 1<sup>e</sup> Herziening.
- c. In de regels van het exploitatieplan wordt de Kwaliteitsomschrijving, als toetsingskader voor bestekken inzake de uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken etc., aangevuld met het door de gemeente opgestelde Inrichtingsplan 2017 Kampershoek. Het gevolg hiervan is dat de bestaande regel, inhoudende dat een initiatiefnemer die voornemens is werken en werkzaamheden uit te voeren, vooraf een inrichtingsplan zelf dient op te stellen en dat ter instemming aan burgemeester en wethouders dient voor te leggen, komt te vervallen.

Opgemerkt wordt nog dat de peildatum waarnaar de opbrengsten en kosten in de exploitatiebegroting en -opzet zijn gehandhaafd op de datum van 1 januari 2017. Dit is voor deskundige tevens de waardepeildatum van deze update en die is daarom dus hetzelfde (gebleven) als de waardepeildatum zoals die is gehanteerd in het taxatierapport van 22 mei 2017. Het exploitatieplangebied zelf blijft voorts ongewijzigd, het ruimtegebruik, de fasering en de overige hiervoor genoemde onderdelen wijzigen. Dit kan in beginsel effect sorteren op de inbrengwaarde.

Deskundige gaat ervan uit dat het vorenstaande de enige wijzigingen betreft ten opzichte van de uitgangspunten en input die hebben gediend voor zijn taxatierapport van 22 mei 2017 en dat wil voor hem en het taxatierapport zeggen: een wijziging in het ruimtegebruik, de exploitatieopzet, een toename van het uitgeefbaar gebied en een verschuiving van de datum waarop de eigendomssituatie binnen het exploitatieplangebied is overwogen. Voor het overige neemt deskundige aan dat één op één hetgeen is vermeld in het taxatierapport van 22 mei 2017 van toepassing blijft, inclusief ook de totale omvang van het exploitatieplangebied zoals dat is weergegeven in bijlage 1 aan het taxatierapport, in oppervlakte en qua de betreffende kadastrale percelen of gedeelten daarvan.

D. Over concrete transacties en andere specifieke marktinformatie vanaf 22 mei 2017

In Hoofdstuk I in het taxatierapport van 22 mei 2017, heeft deskundige aangegeven hoe het in het exploitatieplangebied gelegen vastgoed, bebouwd en onbebouwd, is gewaardeerd en hoe hoog hij de waarden schat. In Hoofdstuk J is de grondmarkt per 1 januari 2017 overwogen en in Hoofdstuk K zijn voorts weergegeven de referentietransacties en waardebevestigingen die door marktpartijen en in rechtspraak zijn gedaan. Uit onderzoek is deskundige niet gebleken dat er tussen 22 mei 2017 en heden sprake is geweest van uitspraken van rechtbanken inzake Wvg en/of onteigening, dan wel van mogelijk relevante transacties in of in de omgeving van het exploitatieplangebied.

**Resumerend en concluderend**

Door deskundige wordt in (en met overweging van) al het vorenstaande geen aanleiding gezien tot een noodzaak van waarde-bijstelling of hertaxatie voor de gronden, onbebouwd of (voorheen) bebouwd, in het exploitatieplangebied. De voorgestane wijzigingen met de 2<sup>e</sup> Herziening van het exploitatieplan, lijken hem namelijk geen objectief nog waarneembare druk in opwaartse zin te geven op de ruwe bouwgrondprijs, evenmin in neerwaartse zin. De waardepeildatum verandert immers niet, de omvang van het exploitatieplangebied blijft ongewijzigd en enkel het ruimtegebruik en de fasering wijzigen, waarmee een aantal kosten (van aanleg van openbare ruimte) wegvallen en sprake zal zijn van enige toename van het uitgeefbaar gebied. Dit kan mogelijk nog (enige) invloed hebben op de rendabelheid van het plan qua ontwikkelings- en winstpotentie, maar naar de mening van deskundige niet in die mate dat er nog gesproken moet worden van een noodzaak tot andere waardering van de onbebouwde gronden als ruwe bouwgrond, dan wel een andere wijze of waardering van de (voorheen) bebouwde gronden. De overweging die ook in het taxatierapport van 22 mei 2017 onder Hoofdstuk L zijn weergegeven gelden, in systematiek, goeddeels voor de vorenstaande gevolgtrekking ook thans naar de mening van deskundige en betekenen het volgende.

Dat er mogelijk een ander saldo ontstaat uit de exploitatie, althans de begrotingen daartoe, kan voorkomen. Dat saldo is dan echter, in ieder geval voor nu, enkel en alleen een gevolgtrekking uit de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet worden gebruikt. Dit gebeurt binnen het systeem voor kostenverhaal. De begrotingen daarin worden daarmee ingegeven vanuit kostencalculatie en ten behoeve van kostenverhaal. Zulke rekenexercities dienen niet hetzelfde doel als het bepalen van waarde zoals deskundige dat heeft gedaan. Zou hij bijvoorbeeld de complexwaarde van € 25,- per vierkante meter hebben bepaald op basis van een residuele begroting, dan zou dit wellicht met andere (invulling van) parameters hebben plaatsgevonden. Het schatten van waarde is immers niet hetzelfde als het begroten van kosten. Daarbij wijst deskundige overigens ook nog uitdrukkelijk op een taxatie-technische marge van onzekerheid die, zeker bij ruwe bouwgrondprijzen, altijd in acht moet worden, een en ander zoals ook aangegeven in het taxatierapport van 22 mei 2017 onder Hoofdstuk I, paragraaf 2.5 (Schattingsonzekerheid).

Resumerend en concluderend is deskundige dan ook van mening dat er op het gebied van de inbrengwaarde, zoals weergegeven in het taxatierapport van 22 mei 2017, geen aanpassingen benodigd zijn vanwege de 2<sup>e</sup> Herziening van het Exploitatieplan Kampershoeke Noord 2010.